Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/7909

18. 09. 90

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin, Frau Teubner und der Fraktion DIE GRÜNEN

zum Entwurf eines Gesetzes zu dem Vertrag vom 31. August 1990 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands – Einigungsvertragsgesetz –
— Drucksachen 11/7760, 11/7817, 11/7831, 11/7841, 11/7920, 11/7931 —

Der Bundestag wolle beschließen:

A. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Der Einigungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR sichert der westlichen (Bau- und Wohnungs-) Wirtschaft den Einmarsch in die DDR.
2. Das Recht auf Wohnen zu angemessenen Preisen ist bedroht.
3. Der Einigungsvertrag walzt die Debatte in der DDR um eine Demokratisierung des Bau- und Planungsrechts nieder und setzt an deren Stelle die Befriedungsstrategien des Bau- und Planungsrechts der Bundesrepublik Deutschland:
   a) Eingeschränkte rechtliche Möglichkeiten der Bürger/innen, das Verhalten der planenden Verwaltung zu kontrollieren.
   b) Der Vergangenheit eine Zukunft – Fortbestand der bisherigen DDR-Planungen.
   c) Unwirksamkeit von Verstößen gegen Verfahrensvorschriften.
   d) DDR-Spezial: Aushebelung der Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung bei Großvorhaben in DDR-Städten durch „Vorhaben- und Erschließungspläne".
   e) Keine eigenständige Bodenpolitik der Gemeinden.
   f) Auf dem Weg zum „modernen" Städtebau: Festlegungen im Bebauungsplan nur noch Empfehlungen?
   g) Der Flächenverbrauch in der DDR geht jetzt erst richtig los.
4. Die Städte und Gemeinden der DDR hängen weiter am Tropf zentralstaatlicher Finanztöpfe, der Einigungsvertrag verspielt die Chance einer beschäftigungsorientierten Stadtsanierung- und -erneuerung.

B. Die Bundesregierung wird aufgefordert:

Der Deutsche Bundestag lehnt das Einigungsvertragsgesetz ab und fordert die Bundesregierung auf, für den Bereich Städtebau und Wohnungswirtschaft in der DDR folgende Regelungen zu vereinbaren:

— Auf dem Gebiet der DDR soll nach der Vereinigung ein eigenes Mietpreisrecht gelten, wonach Wohnungen unabhängig von ihrer Eigentumsform weiterhin einer Mietpreisbindung unterliegen, die auch bei Neuvermietung greift. Die Erhöhung des mittleren Mietenniveaus darf die mittleren Einkommenserhöhungen nicht übersteigen.

— Mietpreiserhöhungen sind nur zulässig, wenn sich die Eigentümer/innen zu einer angemessenen und schrittweisen Instandsetzung/Modernisierung der Wohnungen verpflichten.

— Die volkseigenen Wohnungen gehen in das Eigentum der Kommunen über und sind Grundstock für eine reformierte demokratisch kontrollierte, sozial gebundene kommunale Wohnungswirtschaft. Sozial gebundene Wohnungsträgerformen wie Genossenschaften und Selbsthilfeprojekte sind zu fördern.
Bei Verkauf von Wohnungen in Privateigentum erhalten die Mieter(-innen) ein Vorkaufsrecht. Bei Wohnungsverkäufen wird der evtl. Spekulationsgewinn von der Kommune abgeschöpft.

— Auf dem Gebiet der DDR wird das Instrument der Bodenwertzuwachssteuer eingeführt, um spekulativen Bodenerwerb weitgehend zu unterbinden, Bodenpreise zu senken, die Stadterhaltung und -erneuerung voranzutreiben und die Mieter/innen zu entlasten. Damit wird die Innenentwicklung der Siedlungsbereiche in optimaler Weise gefördert und der Freiraum außerhalb der Städte und Gemeinden vor weiterer Zersiedlung geschützt. Die Entwicklung der Bodenpreise muß einer demokratischen Kontrolle unterworfen werden.

— Es wird ein Finanzierungsmodell entwickelt, das garantiert, daß die kommunalen Aufgaben der Städte und Gemeinden in der DDR eigenverantwortlich geplant, entschieden und finanziert werden können. Die Planungs- und Finanzhoheit der Kommunen ist ein unverzichtbarer Bestandteil des demokratischen Gemeinwesens.

— Im Bau- und Planungsrecht sind Regelungen zu treffen, wodurch die umfassende Beteiligung der Bewohner(-innen) und Bürgerinitiativen bei Stadtsanierung und -erneuerung gewährleistet ist. Diesen Gruppen ist eine ausreichende Finanz- und Personalausstattung zur Wahrnehmung ihrer Interessen zu gewähren.
Die mit dem BauGB eingeführten zusätzlichen Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie die novellierte Form der §§ 34 und 35 BauGB finden keine Anwendung auf das heutige Staatsgebiet der DDR.

Bonn, den 18. September 1990

Frau Osterle-Schwerin
Frau Teubner
Hoss, Frau Dr. Vollmer und Fraktion

Begründung

Zu A 1.

Die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland richtet sich auf den größten Bauboom der Nachkriegszeit ein: Zwar stecken die Pläne der deutschen Industrie zur Runderneuerung der DDR noch in der Schublade, aber sobald marktwirtschaftliche Bedingungen in allen Bereichen der DDR mit der Ratifizierung des jetzt vorliegenden 2. Staatsvertrages garantiert sind, werden Betonmischmaschinen, Bagger, Kräne, Bauwagen und Tieflaster in breiter Phalanx in die DDR einrücken und den ehemaligen Arbeiter- und Bauernstaat in die größte Baustelle Europas verwandeln. Wirtschaft und Industrie haben klar gemacht, welche Vorbedingungen für einen solchen Einmarsch erfüllt sein müssen: Die Übernahme der kapitalistischen Marktwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland ohne Wenn und Aber.

Wie in der Bundesrepublik Deutschland soll dann Maßstab allen Handelns der maximal zu erwirtschaftende Profit sein. Und der verspricht auf Dauer traumhaft zu werden: Es ist schon lange her, daß das Klima in der deutschen Bauwirtschaft so gut war wie in der letzten Zeit.

Die Hauptkonfliktlinien in der deutsch-deutschen Wohnungspolitik liegen in der wirtschaftlichen Verwertung des DDR-Mietwohnungsbestandes, also in der Auseinandersetzung um die Miethöhe und den Kündigungsschutz. Eine besondere Rolle spielen hierbei die Ansprüche westdeutscher Haus- und Grundeigentümer/innen auf ihren ehemaligen Immobilienbesitz in der DDR. Als Trittbrettfahrer/innen dieser Lobbygruppe fahren die bundesdeutschen Wohnungsbaugesellschaften und Geldanleger/innen mit, die in der DDR Wohnungsbestände aufkaufen und dort eigene Wohnungsbestände errichten wollen.

Erfolgreich setzten sie ihre Interessen im 2. Staatsvertrag um:

Ziel der im 2. Staatsvertrag festgelegten Vermögensregelung nach Artikel 22 Abs. 4 ist die Etablierung eines Wohnungsmarkts in der DDR nach bundesrepublikanischem Vorbild, nachdem dieses Modell vorher auf den verschiedensten deutsch-deutschen Treffen von Städtebauern/innen und Wohnungspolitikern/innen und in bundesdeutschen Wirtschaftsmagazinen u. ä. immer wieder hinreichend idealisiert worden war.

Dabei wurde selbstverständlich ausgeblendet, daß es bis heute in einer der reichsten Gesellschaften der Welt nicht gelungen ist, allen ihren Einwohnern/innen ein Dach über dem Kopf zu garantieren:

Schon vor dem sprunghaften Anstieg der Aus- und Übersiedler(-innen)zahlen 1989 lebten 140 000 Menschen in der Bundesrepublik Deutschland ohne Unterkunft auf der Straße. Mindestens 200 000 Menschen lebten bereits damals in Notunterkünften und Baracken und 700 000 Menschen in Substandardwohnungen.

Mittlerweile hat sich die Wohnungssituation weiter verschärft: Heute ist z. B. in einer Großstadt wie Köln jeder zwanzigste Einwohner ohne eine feste Wohnung – das betrifft 44 000 Kölner/innen.

Um wieviel weniger aber kann eine solche Politik Vorbild für die DDR sein? Die DDR braucht eine Wohnungspolitik, die garantiert, daß gerade wegen aller bevorstehenden sozialen und wirtschaftlichen Umwälzungen im gesellschaftlichen und damit auch im persönlichen Leben jeder/jede Bürger/in eine dem Einkommen und den sozialen Erfordernissen angemessene Wohnung hat. Der bundesdeutsche Weg in der Wohnungswirtschaft ist bereits in der Bundesrepublik Deutschland sozialpolitisch unverantwortlich, er kann – angesichts der Beschäftigungskrise in der DDR und deren sozialen Auswirkungen – um so weniger ein Modell für die DDR sein.

Die Eingliederung des DDR-Wohnungsbestandes in die Marktwirtschaft muß wohl als Zeichen dafür verstanden werden, wie blind die beiden deutschen Regierungen sind für die aus der Wohnungsnot erwachsenden sozialen und gesellschaftlichen Spannungen und wie sehr sie andererseits das Idol „Markt" vergöttern. Die Wohnungswirtschaft jedenfalls hat Grund zum Feiern.

Zu A 2.

In vielen Wirtschaftszweigen und Betrieben der DDR stehen Massenentlassungen auf der Tagesordnung. Betroffen sind vorrangig solche Betriebe, die im internationalen Wettbewerb nicht mehr bestehen können oder deren Weiterbetrieb aus ökologischen Gründen nicht verantwortbar ist oder an deren Fortbestand die westdeutsche Industrie aus Konkurrenzgründen kein Interesse hat.

Die Betriebe in den DDR-Ländern sind bei vorhandenem technischen Standard nur dann konkurrenzfähig, wenn die Löhne auf niedrigerem Niveau als in der Bundesrepublik Deutschland bleiben. Damit entsteht aber ein im Vergleich mit der Bundesrepublik Deutschland gespaltenes Tarifgebiet, Hochlohnland und Billiglohnland.

Werden also die Mieten zwar erhöht, jedoch auf einem niedrigeren Niveau als in der Bundesrepublik Deutschland gehalten, so kann der Wohnungssektor dazu beitragen, die sozialen Probleme des industriellen Umbau- und Umstrukturierungsprozesses abzufedern. Die Mieten- und Wohnungspolitik könnte einen strategischen Beitrag zum Umbau der DDR-Wirtschaft liefern.

Im 2. Staatsvertrag ist dagegen die Mietenexplosion vorprogrammiert.

- Das II. WoBauG gilt nur für neugeschaffene Sozialwohnungen. Die Sozialmiete wird nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet. Entsprechend richtet sich dann die Miethöhe nach der Höhe der Bewilligungsmiete bzw. dem Subventionsvolumen, das die einzelnen Bundesländer beschließen.
- Das Miethöhegesetz gilt für alle neu errichteten Gebäude bzw. neu geschaffenen Wohnungen.
- Die Bundesregierung kann Verordnungen mit Zustimmung des Bundesrates erlassen:

1. Die Mieten werden schrittweise an die Vergleichsmiete der Bundesrepublik Deutschland herangeführt bzw. die jeweiligen Höchstmieten festgelegt.
2. Die Betriebskosten dürfen auf die Miete umgelegt werden. Damit ist die erste Erhöhungswelle vorprogrammiert.
3. Die Zuschläge bei Neuvermietung können nach dem 1. Januar 1993 festgelegt werden bzw. Staffelmietverträge bis zu einer bestimmten Höchstgrenze erlaubt werden.
4. Durch Verordnung kann die Bundesregierung bestimmen, daß im Gegensatz zum bisherigen MHG auch Instandsetzungsmaßnahmen auf die Miete umgelegt werden dürfen, obwohl diese nach dem BGB zur Pflicht des Vermieters gehören. Diese Regelung soll bis zum 1. Januar 1996 gelten.

– Nach § 2 des Kommunalvermögensgesetzes gehen die volkseigenen Wohnungen in den Gemeindebesitz über. Sie bleiben damit zunächst einmal als sozialgebundene Bestände erhalten. Jedoch besteht die politische Maßgabe, diese Bestände schrittweise zu privatisieren.

  Das DDR-Gesetz über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen bleibt bis zum 31. Dezember 1995 in Kraft. Die zulässige Miethöhe wird durch Verordnung von der Bundesregierung festgelegt und soll sich an der Miethöhe vergleichbarer (neuer) Sozialwohnungen orientieren.

Zu A 3.

Die Stadtbilder in der DDR sind nur besonders krasse – und deprimierende – Beispiele für das ungezügelte Handeln von Technokraten. 40 Jahre lang wurden ohne Rücksicht auf die Interessen der Bewohner/innen die Allmachtsphantasien von Planungsstäben und Parteitagen umgesetzt.

Nachdem die Bürger- und Bürgerinnenbewegung die Öffnung der Planungsgremien für „die Straße" erzwungen hatten, erzwang sie in der DDR die Debatte darüber, wie Stadtleben auf einem breiten gesellschaftlichen Konsens neu zu organisieren und für die Zukunft zu gestalten sei; beispielhaft seien erwähnt die Bürgerinitiativen „Spandauer Vorstadt", „Scheunenviertel", „Altglienicke" in Berlin, „Argus" in Potsdam, „Schelfstadt" oder „Komplexe Umweltgestaltung" in Schwerin.

Mit dem 2. Staatsvertrag wird nun in der DDR das Aufbegehren der Straße und die Debatte um die Demokratisierung des Bau- und Planungsrechts abgewürgt. Die Überlegungen des Runden Tischs im Bauministerium Berlin zu einem ökologisch und sozial ausgerichteten fortschrittlichen Planungsrecht finden keinen Eingang in das künftige Recht auf dem heutigen Staatsgebiet der DDR.

In Zukunft gilt im ehemaligen Arbeiter- und Bauernstaat das Bau- und Planungsrecht der Bundesrepublik Deutschland.

Diese Regelung entspricht ganz der Kapitallogik:

Vorrangige Funktion des Planungsrechts ist es, die optimalen Standorte der Kapitalverwertung zu finden, zu sichern und durch die Bürgerbeteiligung zu legitimieren. Daher ist es nur konsequent, daß auf dem Staatsgebiet der DDR das Bau- und Planungsrecht der Bundesrepublik Deutschland eingeführt werden soll, ungeachtet der inhaltlichen Kritik, die sich mit diesem Recht (BauGB, ROG, BauNVO) seit Jahren verbindet.

Zu A 3a)

Das Bau- und Planungsrecht verspricht Rechtssicherheit für Investoren: Es gewährt Rechtsansprüche für jeden auf die Zulassung von Vorhaben, die den bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Zu A 3b)

Im Sinne der Rechtssicherheit können die Bürger/innen Widerspruch gegen die Inhalte und gegen das Verfahren anmelden, wie die Planung erstellt wurde. Dabei gilt bei Flächennutzungsplänen und Satzungen eine Frist von sieben Jahren (§ 215 BauGB/§ 59 Abs. 1 BauZVO). Voraussetzung ist aber, daß die mangelhafte Abwägung der verschiedenen, u. a. auch sozialen und ökologischen Interessen einen gravierenden Einfluß auf die Planung hatte.

Die bisherigen Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungssatzungen der DDR, die die Grundlinien der Stadtentwicklung festschreiben, sind von diesem Widerspruchsrecht faktisch ausgenommen. Sie bleiben nämlich solange Leitlinie der Stadtentwicklungspolitik, bis sie von der Gemeinde ausdrücklich durch Beschluß wiederrufen werden (§ 64 Abs. 2 BauZVO).

Damit können in letzter Konsequenz die technokratischen Planungen der DDR jetzt unter privatkapitalistischer Fahne bruchlos fortgesetzt werden, ohne daß eine öffentliche Debatte über ökologische und soziale Ziele der Stadtentwicklung geführt wird.

Zu A 3c)

Die Beteiligung der Bürger/innen durch öffentliche Anhörungen und Auslegung der Pläne wird in § 3 BauGB/BauZVO geregelt. Allerdings eröffnet § 214 BauGB/§ 58 BauZVO ungeahnte Hintertürchen, um die formale Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung zu torpedieren. Verbänden und Bürgerinitiativen wird nach wie vor das Akteneinsichts- und Verbandsklagerecht verwehrt.

Die rechtliche Wirksamkeit von Bauleitplänen ist z. B. nicht berührt, wenn die Gemeinde „verkannt" hat, daß die vorgenommenen Änderungen sehr wohl die „Grundzüge der Planung" berührt haben und deshalb eine erneute Bürgerbeteiligung notwendig gewesen wäre. Ebensowenig wird die Rechtswirksamkeit in Frage gestellt, wenn Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen entwickelt wurden, die rechtsunwirksam entstanden sind, dies aber erst nach Beschluß der Bebauungspläne bekannt wurde (§ 214 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 58 Abs. 1 und 2 BauZVO).

Zu A 3d)

Das Bürgerbeteiligungsmodell steht nun zum Export in die DDR an und wird – unter Hinweis auf die drängende Zeit, die große Wohnungsnot, die ungeduldigen Investoren/innen usw. – um weitere Elemente demokratischer Kontrolle beraubt, wie das neue Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 55 BauZVO) zeigt. Um den Interessen von westdeutschen Großinvestoren auf dem Gebiet der DDR noch besser gerecht zu werden, wurde in die BauZVO das Instrument des „Vorhaben- und Erschließungsplans" aufgenommen, das im Baugesetzbuch nicht vorgesehen ist (§ 55 BauZVO). Damit werden Hindernisse für Großprojekte aus dem Weg geräumt, die möglicherweise noch in den Einzelbefreiungen nach §§ 30 bis 35 BauGB/§§ 16 bis 20 BauZVO liegen.

Bis zum 1. Juli 1995 können Gemeinden Satzungen beschließen, in denen Vorhaben auch dann zulässig sind, wenn eigentlich hierfür ein Bebauungsplan notwendig wäre und dies der Sicherung bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze dient oder aber es sich um dringend erforderliche Infrastrukturmaßnahmen handelt. Dies können Kaufhäuser, Einkaufszentren, Hotelkomplexe, Kongreßzentren sein, aber auch große Landwirtschaftsbetriebe, Industrieanlagen, Atomanlagen u. ä.[1])

Die Satzung bleibt aber auch dann rechtswirksam, wenn die Beurteilung falsch war, daß mit dem Vorhaben Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten würden oder die Infrastrukturmaßnahme dringend notwendig wäre (§ 58 Abs. 3 BauZVO).

Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung ist zwar vorgesehen, jedoch reicht es bereits zur Information der Öffentlichkeit völlig aus, wenn die Ergebnisse eines Architekturwettbewerbs vorgestellt werden. Diese Methode der Bürgerbeteiligung ist deshalb so problematisch, weil in diesem Planungsstadium die tatsächlich anfallenden Probleme eines konkreten Projektes nur selten erkennbar sind, zumal die Investoren selbst die Präsentation übernehmen. Dennoch ist dies rechtmäßig: „Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn (...) die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt sind." (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB/BauZVO)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist im Einigungsvertrag verankert. Nach Artikel 41 findet eine Rückübertragung von volkseigenen Grundstücken in dem Moment nicht statt, wenn das betreffende Grundstück für dringende Investitionszwecke benötigt wird, insbesondere zur Schaffung oder zum Erhalt von Arbeitsplätzen.

Dieser Passus erlaubt, vorgenommene Enteignungen insoweit dauerhaft festzuschreiben, als die entsprechenden Grundstücke für Großinvestoren interessant sind. Dazu regelt das „Gesetz über besondere Investitionen in dem in Artikel 3 des Einigungsver-

[1]) Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird u. a. auf emittierende Anlagen angewendet, jedoch nicht auf Projekte (Kaufhäuser u. ä.), die nachhaltig die Stadtstruktur zerstören.

trages genannten Gebiet", daß als besondere Investitionsvorhaben neben Arbeitsplatzerhalt und Infrastrukturmaßnahmen die Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung zählt.

Zu A 3e)

Zum Dreh- und Angelpunkt einer sozialen und ökologischen Stadtentwicklung gehört ein großer Bodenvorrat der Gemeinden. Die wenigsten Städte in der Bundesrepublik Deutschland verfügen allerdings heute noch über ein solches Entwicklungsinstrument. Auf dem Staatsgebiet der DDR böte sich die einmalige Chance, aus den Fehlern des Städtebaus der Bundesrepublik Deutschland zu lernen und den nach dem Kommunalvermögensgesetz der Gemeinden übereigneten Boden nicht zu privatisieren.

Genau dies aber verhindert die BauZVO, indem sie den Gemeinden im Unterschied zum Baugesetzbuch keine Vorkaufsrechte einräumt, stattdessen aber die Veräußerungspflicht bindend vorschreibt. Diese Veräußerungspflicht gilt sowohl für Boden, den die Gemeinde für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erwirbt, als auch für Boden, der sich (noch) im Gemeindebesitz befindet (§ 57 BauZVO).

Mit Nutzungsverträgen oder Erbpachtverträgen, die einen sog. Heimfallanspruch der Gemeinde spätestens nach 99 Jahren einschließen, bliebe dagegen der Boden in der Verfügungsgewalt der Gemeinden und könnte für zukünftige neue Anforderungen der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Mit der Höhe des Erbpachtzinses ließe sich eine soziale Wohnungspolitik flankieren: Wohnungsbauland oder Gebäude wird nur solchen Trägern überlassen, bei denen Spekulation ausgeschlossen ist.

Die BauZVO setzt ebenso wie das BauGB auf einen privatkapitalistischen Bodenmarkt. Die Gemeinde hat dabei keinen direkten Einfluß auf die Entwicklung der Bodenpreise. Die in der DDR vorgesehenen Gutachterausschüsse und Kaufpreissammlungen dienen nur der Marktbeobachtung, nicht der Marktregulierung (§§ 192 bis 199 BauGB/§§ 50 bis 54 BauZVO).

Zu A 3f)

Ausnahmen und Befreiungen von geltenden, verbindlichen Bebauungsplänen müssen nur städtebaulich vertretbar sein, die Grundzüge der Planung nicht berührend oder erforderlich sein für das Wohl der Allgemeinheit.

Diese unbestimmten Rechtsbegriffe erschließen den Gemeindeverwaltungen ein weites Feld für investorfreundliche Ermessensspielräume und Entscheidungen. Die Festlegungen im Bebauungsplan, vom Gemeinderat beschlossen, können über Ausnahme- und Befreiungsregelungen problemlos von der Verwaltung unterlaufen werden, da diese Festlegungen mehr und mehr den Charakter von verhandelbaren Regelungen annehmen, analog zur Praxis der amerikanischen Städtebaus, wo bereits seit Jahrzehnten die allmächtigen „Developer" den Ton angeben.

In Gebieten ohne Bebauungsplan ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Bauweise

und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt". Selbst wenn Vorhaben nach dieser weit gefaßten Formel nicht genehmigungsfähig sind, kann dennoch eine Genehmigung erteilt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert, es Wohnzwecken oder der Fortführung eines Betriebes dient.

Vorgezogene Baugenehmigungen sind während der Aufstellung des Bebauungsplans genehmigungsfähig, wenn „anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht". Es genügt also, lediglich einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat zu fassen, um dann anschließend die investorfreundliche Genehmigung erteilen zu können. Dabei ist unwichtig, wieviel Zeit anschließend verstreicht, bis der Bebauungsplan vorliegt.

Zu A 3g)

Das Bau- und Planungsrecht kennt die Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich. Doch dabei handelt es sich nicht nur um Bauernhöfe und Jagdschlösser, sondern ebenso um Atomkraftwerke und Anlagen zur Lagerung radioaktiver Abfälle, Müllverbrennungsanlagen und Sondermülldeponien. Die Regelung hat für das Industriekapital den Vorteil, daß die direkte Bürger- und Bürgerinnenbeteiligung bei diesen Planungen entfällt, die Baugenehmigungsbehörde lediglich das Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erwirken muß (§ 36 BauGB/§ 21 BauZVO).

Die Aufweichung des Außenbereichsschutzes durch das Baugesetzbuch (1987) und das Maßnahmengesetz zum BauGB (1990) konterkariert das Ziel des Gesetzes, die Bautätigkeit verstärkt in den Innenbereich zu lenken. Der stetig steigende Flächenverbrauch geht ungehemmt weiter.[2])

Zu 4.

Die Städte und Gemeinden in der DDR stehen vor dem Problem der kurzfristig wachsenden Massenerwerbslosigkeit mit allen ihren Folgen und Nebenwirkungen am Lebensort der davon Betroffenen.

Die DDR muß mit den unterschiedlichsten Instrumentarien diesen Prozeß zu steuern versuchen. Einen wichtigen Beitrag können dabei die Städte und Gemeinden liefern:

Im kommunalen Aufgabenfeld gibt es in der DDR einen nicht zu übersehenden großen beschäftigungswirksamen Investitions- und Dienstleistungsbedarf, vor allem für die Erneuerung und Ver-

---

[2]) Nach dem Maßnahmengesetz zum BauGB gibt es ein sog. preislimitiertes Vorkaufsrecht der Gemeinden, das aber nur für den Außenbereich gilt. Damit kann die Gemeinde Bauland zum Verkehrswert erwerben, auch wenn der (spekulative) Makrtwert wesentlich höher liegt (§ 3 Abs. 3 MaßnG). Ist eine gewisse Wohnbebauung am Stadtrand schon vorhanden, so kann neues Bauland für Wohnungen, Handwerk und Kleingewerbe auch dann ausgewiesen werden, wenn dies dem Flächennutzungsplan widerspricht (§ 4 Abs. 4 MaßnG).

besserung der Infrastruktur, des Wohnungsbestandes sowie zur Verbesserung der Umwelt- und Lebensbedingungen in den Städten.

Genau über die dafür nötigen Finanzmittel werden die Städte und Gemeinden in der DDR in den kommenden Jahren nicht verfügen:

Die Regelungen des Artikels 7 (Finanzverfassung) lassen in den Städten für 1991, aber auch für die folgenden Jahre, eine dramatische Verschärfung ihrer Finanzprobleme erwarten:

- So hat der Bund der Städtetagsforderung nach temporärem Verzicht des Bundes auf Steueranteile im heutigen DDR-Gebiet zugunsten der Städte und Gemeinden nicht entsprochen.
- So beansprucht der Bund den weit überwiegenden Teil der in diesem Gebiet aufkommenden Steuern, da ihm mit den Verbrauchsteuern und 65 Prozent der Umsatzsteuer die zunächst ergiebigsten Steuerquellen zufließen.
- So können die Städte und Gemeinden kurzfristig keine nennenswerten Gebühreneinnahmen erzielen, zumal hierfür noch die rechtlichen Voraussetzungen fehlen.
- So sind die Städte und Gemeinden in der DDR trotz des kommunalen Anteils von 34 Prozent an den Fondsmitteln „Deutsche Einheit" dennoch nicht in der Lage, die erheblichen Defizite in den Kommunalhaushalten durch Kreditaufnahmen zu decken.

Nicht gelöst werden können damit die Probleme der Finanzierung des dringenden Aufbaus der kommunalen Infrastruktur, der geringen oder fehlenden Verschuldungsfähigkeit der DDR-Städte und Gemeinden sowie der Defizite in den städtischen Verwaltungshaushalten.

Deshalb werden auf Jahre hinaus die Kommunen von zentralstaatlichen Stellen gegängelt werden und der versprochenen Finanzhoheit der Gemeinden als Baustein zur Demokratisierung des öffentlichen Lebens bereits in diesem frühen Stadium vorerst eine Absage erteilt. Ungenutzt bleibt auch die Chance einer beschäftigungsorientierten Stadtsanierungs- und Stadterneuerungspolitik zum Auffangen von Arbeitslosigkeit in anderen Wirtschaftsbereichen.

Druck: Thenée Druck KG, 5300 Bonn, Telefon 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56,5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51, Telefax (02 28) 36 12 75
ISSN 0722-8333